

Årsredovisning för

BRF VÄSTERLED 1

769608-5880

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Västerled 1, 769608-5880, med säte i Sandviken, får härmed upprätta årsredovisning för 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Ändamål

Brf Västerled 1 har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet är belägen på adressen Kantarellvägen 10A-10D, samt 12A-12C i Sandviken.

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2024-06-28 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Svein Standal, Ordförande
Thomas Kjell, Sekreterare
Lars Lohman, Ledamot
Lars Tollbrant, Ledamot
Öyvind Storvik, Ledamot

Suppleanter har varit: Rebecca Eriksson Koinberg och Anna Schuttman.

Valberedning

Valberedare har varit: Tor Holand och Ronny Schuttman.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:

Svein Standal och Öyvind Storvik, och suppleanterna Rebecca Eriksson Koinberg och Anna Schuttman.

Firmatecknare:

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer:

Sanna Lindqvist, Borev Revision AB i Uppsala.

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-28. Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda sammanträden.

Medlemsantal:

Föreningen har 49 st (fg år 48 st) medlemmar. Under året har 1 st bostadsrätter, (fg år 1 st) överlåtits.

Pant- och överlåtelseavgifter

Föreningen uttager pantsättningsavgift enligt stadgarna om 1% av Prisbasbeloppet för varje pantsättning. För 2025 uppgår den till: 588 kr (573 kr fg år).
Föreningen uttager överlåtelseavgift enligt stadgarna om 2,5% av Prisbasbeloppet av köparen. För 2025 uppgår den till: 1470 kr (1433 kr fg år).

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag och en äkta bostadsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Finansiering

Från och med räkenskapsåret 2019 så har det skett en ändrad klassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lån som har slutförlösdatum under kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har som avsikt att förlänga lånen. För mer information se not.

Fastigheten:

Föreningens fastighet, Kantarellen 4, Sandvikens kommun, består av 2 st byggnader. En 2-vånings- och en 3-våningsbyggnad, med totalt 38 bostadsrätter, samt en garagebyggnad med 22 garage.

Den totala bostadsytan är ca 2678 kvm.

Tomtmarken har en yta av ca 10 698 kvm. Marken ägs av föreningen.

Lägenhetsfördelning:

4 lgh om 1 rum och kök

8 lgh om 2 rum och kök

18 lgh om 3 rum och kök

8 lgh om 4 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar vilket även innefattar ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg, men styrelsen uppmanar alla att teckna en egen hemförsäkring.

Samfällighetsförening

Föreningen är delägare i Sandviken Kantarellen GA:2 som förvaltar väg.

Gemensamhetsanläggningen förvaltas av en Samfällighetsförening.

OVK

Obligatoriska ventilationskontrollen skall utföras var 6:e år, och för Brf Västerled utfördes den senast under dec 2018.

EnergideklARATION

Alla byggnader som upplåts med nyttjanderätt är skyldiga att ha en giltig energideklARATION. Den ska utföras var 10:e år. Brf Västerled 1s senaste energideklARATION utfördes under 2019.

Fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1967. Enligt nuvarande bestämmelser om fastighetsavgift beskattas fastigheten med full fastighetsavgift. Fastighetens taxeringsvärde, vilket utgör grunden för beräkning av fastighetsavgift, framgår av not.

Underhåll under året

Duschrum i föreningslokalen, annars bara sedvanligt underhåll. Inköp av traktor för snöröjning.

Planerat underhåll kommande år

Ny parkeringsplats för besökare, garage för traktor.

Föreningens ekonomi**Årsavgifter**

Genomsnittlig årsavgift uppgår till 624 kr/kvm under 2024. Årsavgifterna höjdes senast med 10% från 1/1 2023.

AVTAL

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB.

Teknisk förvaltning sköts av Vladimir Tremasov.

Avtal om städning finns med Sund Fastigheter

Elhandelsavtal finns med Eskilstuna Energi & Miljö AB

Elhät, vatten och fjärrvärme levereras av Sandviken Energi.

Fonden för yttre underhåll

Fonden för yttre underhåll redovisas under eget kapital. Avsättning/disposition av resultat till fond för

yttre underhåll för år 2024 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2025.
Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	1 789 572	1 841 170	1 647 509	1 657 025
Resultat efter finansiella poster	262 108	827	276 871	206 215
Soliditet, %	42	38	37	33
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	624	645	572	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	93	92	93	
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	1 013	1 074		
Skuldsättning per kvm totalyta	865	917	975	
Sparande per kvadratmeter	136	85	143	
Räntekänslighet	2	2	2	
Energikostnad per kvm totalyta	214	209	192	

Förtydligande kring några av nyckeltalen i flerårsöversikten

Soliditet

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten avser hur stor del av föreningens totala tillgångar som finansierats av eget kapital. Soliditet är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift

Vad som beräknas som årsavgift har betydelse vid beräkning av vissa nyckeltal som en bostadsrättsförening skall lämna uppgift om. Årsavgift tas ut för samtliga ytor som är upplåtna med bostadsrätt. Grunderna för beräkning av föreningens årsavgift anges i föreningens stadgar. Vid beräkningen av årsavgift för nyckeltal räknas även i förekommande fall avgifter baserad på individuell mätning av förbrukning med i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgifter för vatten, el och värme. Avgifter som en bostadsrättsinnehavare kan välja som frivilligt tillval ingår inte i årsavgiften. Exempel på sådan tillval kan vara kabel-TV och bredband. Det är dock vanligt att sådana avgifter är obligatoriska och då ingår den i benämningen årsavgift vid beräkning av nyckeltal.

Kostnad för medlemmarnas egen elförbrukning ingår inte i årsavgiften

Skuldsättning

Beräknas på föreningens totala räntebärande skuldsättning per kvadratmeter total yta samt yta upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Sparande

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt justeringar för eventuella väsentliga kostnader/intäkter som inte hör till den normala verksamheten delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar utrymmet för sparande för långsiktigt underhåll för föreningen i genomsnitt per kvadratmeter.

Räntekänslighet

Nyckeltalet visar hur mycket årsavgifterna behöver höjas om räntesatsen på lånen går upp med 1 procentenhet. (Alla andra kostnader oförändrat).

Energikostnad per kvadratmeter

Kostnaden för värme, fastighetsel och vatten per total intäktsyta i föreningen.

Förändring eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserad vinst</i>	<i>Årets vinst</i>
- Belopp vid årets början	1 433 000	-112 169	715 958	827
- Balansering av fg år resultat			827	-827
- Avsättning yttre fond enl stadgar utfört underhåll under året		133 900	-133 900	
- Årets resultat				262 108
Belopp vid årets slut	1 433 000	21 731	582 885	262 108

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	582 885
årets resultat	262 108
Totalt	844 993
behandlas så att:	
-avsättning yttre fond enl antagen underhållsplan	133 900
-ianspråktagande av yttre fond för utfört underhåll under året	-
balanseras i ny räkning	711 093
Summa	844 993

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 789 572	1 841 170
Övriga rörelseintäkter		-	33 169
Summa rörelseintäkter		<u>1 789 572</u>	<u>1 874 339</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 144 664	-1 440 862
Personalkostnader	4	-96 051	-94 939
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-164 082</u>	<u>-172 440</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-1 404 797</u>	<u>-1 708 241</u>
Rörelseresultat		<u>384 775</u>	<u>166 098</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 460	156
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-144 127</u>	<u>-165 427</u>
Summa finansiella poster		<u>-122 667</u>	<u>-165 271</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>262 108</u>	<u>827</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>262 108</u>	<u>827</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>262 108</u>	<u>827</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	3 928 395	4 039 066
Inventarier, verktyg och installationer	6	84 645	98 806
Summa materiella anläggningstillgångar		4 013 040	4 137 872
Summa anläggningstillgångar		4 013 040	4 137 872
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		27 003	983
Övriga fordringar		30 243	43 594
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 557	53 405
Summa kortfristiga fordringar		104 803	97 982
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 343 658	1 114 008
Summa kassa och bank		1 343 658	1 114 008
Summa omsättningstillgångar		1 448 461	1 211 990
SUMMA TILLGÅNGAR		5 461 501	5 349 862

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 433 000	1 433 000
Yttre Underhållsfond		21 731	-112 169
Summa bundet eget kapital		1 454 731	1 320 831
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		582 885	715 958
Årets resultat		262 108	827
Summa fritt eget kapital		844 993	716 785
Summa eget kapital		2 299 724	2 037 616
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,9	-	-
Summa långfristiga skulder		-	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Korfr del av långfr skuld	7	2 712 000	2 876 000
Leverantörsskulder		111 326	153 192
Skatteskulder		7 654	20 898
Övriga skulder		13 981	11 649
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		316 816	250 507
Summa kortfristiga skulder		3 161 777	3 312 246
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 461 501	5 349 862

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	262 108	827
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	164 082	172 440
	<u>426 190</u>	<u>173 267</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	426 190	173 267
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-6 821	13 774
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	13 530	70 268
Kassaflöde från den löpande verksamheten	432 899	257 309
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-39 250	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-39 250	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-164 000	-184 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-164 000	-184 000
Årets kassaflöde	229 649	73 309
Likvida medel vid årets början	1 114 009	1 040 699
Likvida medel vid årets slut	1 343 658	1 114 008

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag. (K2) och BFNAR 2023:1.
Redovisningsprinciperna är oförändrad från föregående år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50
-Fasad	50
-Värmeväxlare	50
-Låssystem	10
-Radiatorer	50
-Fönsterrenovering	50
-Garageportar	50
-Inventarier, verktyg, installationer och maskiner	5

Not 2 Intäkternas fördelning

	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 530 096	1 530 096
P-plats/Garage	94 720	90 835
Värme	139 660	196 808
Förråd	20 400	20 750
Pant- och överlåtelseavgifter	3 916	2 321
Övriga intäkter	780	359
Summa	1 789 572	1 841 169
 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning		33 169
		33 169

I årsavgiften ingår värme upp till 16 grader, vatten, kabel-TV samt fiber.

Not 3 Kostnadernas fördelning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
El	84 932	84 806
Värme	388 977	384 508
Värmeavläsning	32 464	32 492
Vatten och avlopp	197 463	185 936
Sophämtning	55 712	63 661
Snöröjning/sandning	6 783	27 801
Trappstädning	47 995	47 690
Kabel-TV/Bredband	38 147	38 085
Reparation och underhåll	30 679	261 947
Avgifter samfällighetsföreningen	11 000	6 600
Fastighetsskatt	62 843	62 843
Försäkring	35 266	31 764
Övriga fastighetskostnader	30 775	10 693
Diverse; kontorsmaterial, bankkostnader, porto etc	18 213	18 291
Självrisk		19 320
Befarade och konstaterade kundförluster		78 165
Redovisningstjänster	58 765	57 634
Konsultarvode	15 488	
Revisionsarvode	20 734	9 319
Medlemsavgift branschorganisationer	8 369	8 369
Förvaltningskostnader	59	10 938
Summa	1 144 664	1 440 862

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvode	28 500	30 000
Lön städning samt andra ersättningar	49 650	45 150
Sociala kostnader	17 901	19 789
Summa	96 051	94 939

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 722 792	5 722 792
	5 722 792	5 722 792
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 683 726	-1 573 055
-Årets avskrivning enligt plan	-110 671	-110 671
	-1 794 397	-1 683 726
Redovisat värde vid årets slut	3 928 395	4 039 066

Taxeingsvärde	19 221 000	19 221 000
-varav byggnad	15 073 000	15 073 000
-varav mark	4 148 000	4 148 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	555 998	584 498
-Nyanskaffningar	39 250	
	595 248	584 498
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-457 192	-423 923
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-53 411	-61 769
	-510 603	-485 692
Redovisat värde vid årets slut	84 645	98 806

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Villkors- ändringsdag	Räntesats	Amortering under året	Skuld vid årets slut
Stadshypotek -196	Rörlig	4,55	104 000	1 352 000
Stadshypotek -102	Rörlig	4,55	60 000	1 360 000
Avgår kortfristig del av långfristig skuld				-2 712 000
			164 000	

Summa långfristiga skulder

-

Kortfristig del av långfristig skuld:

2 712 000

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförbindelser

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	4 410 000	4 410 000
 Summa eventalförbindelser	 inga	 inga

Underskrifter

Sandviken (Datum anges per underskrift för styrelsen)

Svein Standal
Styrelseordförande

Thomas Kjell
Ledamot

Lars Lohman
Ledamot

Lars Tollbrant
Ledamot

Öyvind Storvik
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt den dag som framgår av min elektroniska signatur

Sanna Lindqvist
Borev Revison AB

BILAGA

HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

Årsredovisning är den redovisning styrelsen avger efter ett avslutat räkenskapsår och som ska fastställas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/anspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (bankmedel, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, upplupna kostnader mm).

Under eget kapital redovisas grundinsatser, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

Avskrivningar

Avskrivningar görs på grundval av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till likvida medel inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till

användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Att bo i bostadsrätt

Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i Bostadsrättslagen och Lagen om ekonomiska föreningar. Medlemmarna utser en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt "delägare" i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

En äkta bostadsrättsförening (sk. privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (s.k. oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag.

En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Inkomster och utgifter som hör till fastigheten beskattas inte. Ett oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive ett oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

Måste man vara medlem i föreningen?

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man få frågan prövad hos hyresnämnden.

Ägare

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har en nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten går att överlåta och kan säljas.

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska bl.a. beslutas om fastställelse av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen. Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras om och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka frågor som styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för "skötseln" av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och när det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra

rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

Hur fungerar ekonomin?

En bostadsrättsförening ska själv stå för sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi.

Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmars intresse -framförallt de ekonomiska -på bästa sätt.

En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration m.m.

Vad är vanligt att styrelseledamöter får i arvode?

Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltifrån inget arvode alls till relativt höga belopp förekommer. Det är ansvarsfullt att vara styrelseledamot men också givande. Lagen säger inget om arvodering, men i stadgarna finns oftast en bestämmelse om att beslut om arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavaren bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.

Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse av att föreningens ekonomi sköts på ett så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer.

En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar in till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli "vräkt". Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter m.m. genom den panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med Bostadsrättslagen.

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas med i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses samt köpeskillingen. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättning att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkännts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Svein Standal
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2025-06-20 09:00:08 GMT+02:00
Transaktions-ID: a8fc325ee9c342f587635c58f1872343

Underskrift 2

Namn: Lars Lohman
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2025-06-20 16:40:16 GMT+02:00
Transaktions-ID: 30893d64179447f4bd4889b4ecd3929e

Underskrift 3

Namn: Thomas Kjell
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2025-06-21 08:39:23 GMT+02:00
Transaktions-ID: b74d9d09f8f44b02b066facc722d0243

Underskrift 4

Namn: Öyvind Storvik
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2025-06-23 10:56:21 GMT+02:00
Transaktions-ID: 8c50c7079d014da1afdbd63c0e63fc3f

Underskrift 5

Namn: Lars Tollbrant
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2025-06-23 17:40:11 GMT+02:00
Transaktions-ID: a31d12ed3ceb4a99ab6e50b22234868f

Underskrift 6

Namn: Sanna Lindqvist
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2025-06-23 20:41:00 GMT+02:00
Transaktions-ID: d429905a678948e1b982d9b885e2244a

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Västerled 1, org.nr 769608-5880

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Västerled 1 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 4 juni 2024 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans

rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Västerled 1 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, modelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Sanna Lindqvist
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.06.2025 20:42

SENT BY OWNER:

Borev Revision · 23.06.2025 20:26

DOCUMENT ID:

HJS_hzwVlx

ENVELOPE ID:

rkNd3fPElg-HJS_hzwVlx

DOCUMENT NAME:

Brf Västerled 1 revisionsberättelse 2024.pdf

2 pages

SHA-512:

ee77f9750e55d5d67af7d13f57bbf2dbc986fdd4eae1df2
6178769e5d72727c10f1f2ef1608f485115b64614115cc1
1373c9b7fe452399b6a7911a3342b82737

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sanna Karin Helena Lindkvist	Signed	23.06.2025 20:42	eID	Swedish BankID (DOB: 1988/03/17)
sanna.lindqvist@borev.se	Authenticated	23.06.2025 20:41	Low	IP: 95.140.187.181

*Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

